



BRITTA HOCHBAUM
Sachverständige in Hamburg

Verkehrswertgutachten

Saseler Weg 16 a, 22395 Hamburg



BRITTA HOCHBAUM
Dipl. Bauing. & Dipl. Sachverständige (DIA)

Farmsener Weg 32
22391 Hamburg
Tel.: 040 - 30 20 09 - 30
Fax: 040 - 30 20 09 -19
moin@gutachten-hochbaum.de
www.gutachten-hochbaum.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung von grundstücksrelevanten Daten	2
2.	Allgemeines	3
2.1.	Veranlassung	3
2.2.	Besichtigung und Anwesenheit	3
2.3.	Zur Verfügung stehende Unterlagen	3
3.	Amtliche Daten und rechtliche Verhältnisse	4
3.1.	Grundbuch von Volksdorf Blatt 11672	4
3.1.1.	Bestandsverzeichnis	4
3.1.2.	Belastungen in Abteilung II	4
3.2.	Liegenschaftskataster	5
3.3.	Baulasten und Beschränkungen	5
3.4.	Anliegerbeiträge	6
3.5.	Bauplanerische Ausweisung	7
3.6.	Denkmalschutz	7
3.7.	Energieausweis	8
3.8.	Nutzungsverhältnisse	8
4.	Beschreibung	9
4.1.	Beschreibung des Grundstücks	9
4.2.	Beschreibung des Gebäudes	9
4.3.	Beschreibung der Außenanlagen	15
5.	Beurteilung	16
5.1.	Größe	16
5.2.	Grundrissgestaltung	17
5.3.	Belichtung	17
5.4.	Ausstattung	17
5.5.	Baulicher Zustand/Schäden und Mängel	18
5.6.	Lage	18
6.	Bewertung	20
6.1.	Bodenwert	20
6.2.	Gebäudewert/Sachwert	21
6.3.	Marktlage	22
7.	Verkehrswert	25
8.	Wohnungsrecht	26
9.	Berechnungen	29
10.	Anmerkungen	35



1. Zusammenfassung von grundstücksrelevanten Daten

Zwangsversteigerungssache:	802 K 6/24
Objekt:	Grundstück mit Einfamilienhaus
Straße:	Saseler Weg 16 a
PLZ/Ort:	22395 Hamburg
Stadtteil:	Volksdorf
Amtsgericht:	Hamburg-Barmbek
Grundbuch:	von Volksdorf Blatt 11672
Gemarkung:	Volksdorf
Flurstück:	8261
Grundstücksgröße:	871 m ²
Wohnfläche:	ca. 146,10 m ²
Baujahr:	1983
Wertermittlungstichtag:	28. Juni 2024
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	39 Jahre
Bodenwert:	€ 627.120,00
Verkehrswert frei lieferbar	€ 860.000,00
Verkehrswert pro m ² Wohnfläche	€ 5.886,00 / m ²
Wertminderung durch Wohnungsrecht	€ 240.000,00

2. Allgemeines

2.1. Veranlassung

Durch Beschluss der Abteilung 802 des Amtsgerichts Hamburg-Barmbek vom 22.04.2024 bin ich im Rahmen der Zwangsversteigerungssache **802 K 6/24** zur Sachverständigen bestellt worden, mit dem Auftrag, den Verkehrswert des vorbezeichneten Grundstücks mit Einfamilienhaus zu ermitteln.

2.2. Besichtigung und Anwesenheit

Eine Besichtigung des Hauses und des Grundstücks habe ich am 28. Juni 2024 vorgenommen in Anwesenheit der Berechtigten des Wohnungsrechts und meines Kollegen, Herrn Mathias Vieth.

2.3. Zur Verfügung stehende Unterlagen

- Liegenschaftskarte vom 25.04.2024
- Grundbuchauszug vom 02.04.2024
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung vom 25.04.2024
- Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 25.04.2024
- Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 13.05.2024
- Bebauungsplan Volksdorf 42 vom 07.09.2005
- Energieausweis vom 11.08.2023
- Erdgeschoss-Grundriss aus den Bauakten

3. Amtliche Daten und rechtliche Verhältnisse

3.1. Grundbuch von Volksdorf Blatt 11672

3.1.1. Bestandsverzeichnis

Gemarkung Volksdorf, Flurstück 8261, Gebäude- und Freifläche, Saseler Weg 16 a,
Grundstücksgröße 871 m².

Grunddienstbarkeit betreffend Durchgang und Überfahrt an dem Grundstück Volksdorf Blatt 3607 in Abteilung II Nr. 1.

Diese dingliche Grunddienstbarkeit begünstigt das hier zu bewertende Grundstück Saseler Weg 16 a. Unter Punkt 3.3 Baulasten und Beschränkungen findet sich eine genauere Beschreibung.

3.1.2. Belastungen in Abteilung II

In Abteilung II des Grundbuchs sind **folgende Belastungen** eingetragen:

1. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB); gemäß Bewilligung vom 30.03.2021 – UrNr. 688/2021 – Notar Dr. Julian von Akerman in Hamburg (ON 7 in Blatt 7355); eingetragen am 01.07.2021.
2. Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 4 des Grundstücks; eingetragen in Volksdorf Blatt 11671; vermerkt nach § 9 GBO; gemäß Bewilligungen vom 08.11.2021 (ON 2); eingetragen am 07.02.2022.
3. Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 1 des Grundstücks; eingetragen in Volksdorf Blatt 11716; vermerkt nach § 9 GBO; gemäß Bewilligungen vom 08.11.2021 (ON 2); eingetragen am 07.02.2022.
4. Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet; eingetragen am 02.04.2024.

Das Wohnungsrecht hat konkrete Auswirkungen auf den Verkehrswert und wird unter Punkt 8. Wohnungsrecht bewertet.

Die Grunddienstbarkeiten haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

3.2. Liegenschaftskataster

Das Grundstück ist im Liegenschaftskataster wie folgt bezeichnet:

Flurstück 8261, Gemarkung Volksdorf, Bezirk Wandsbek

Gebietszugehörigkeit: Freie und Hansestadt Hamburg

Lage: Saseler Weg 16 a

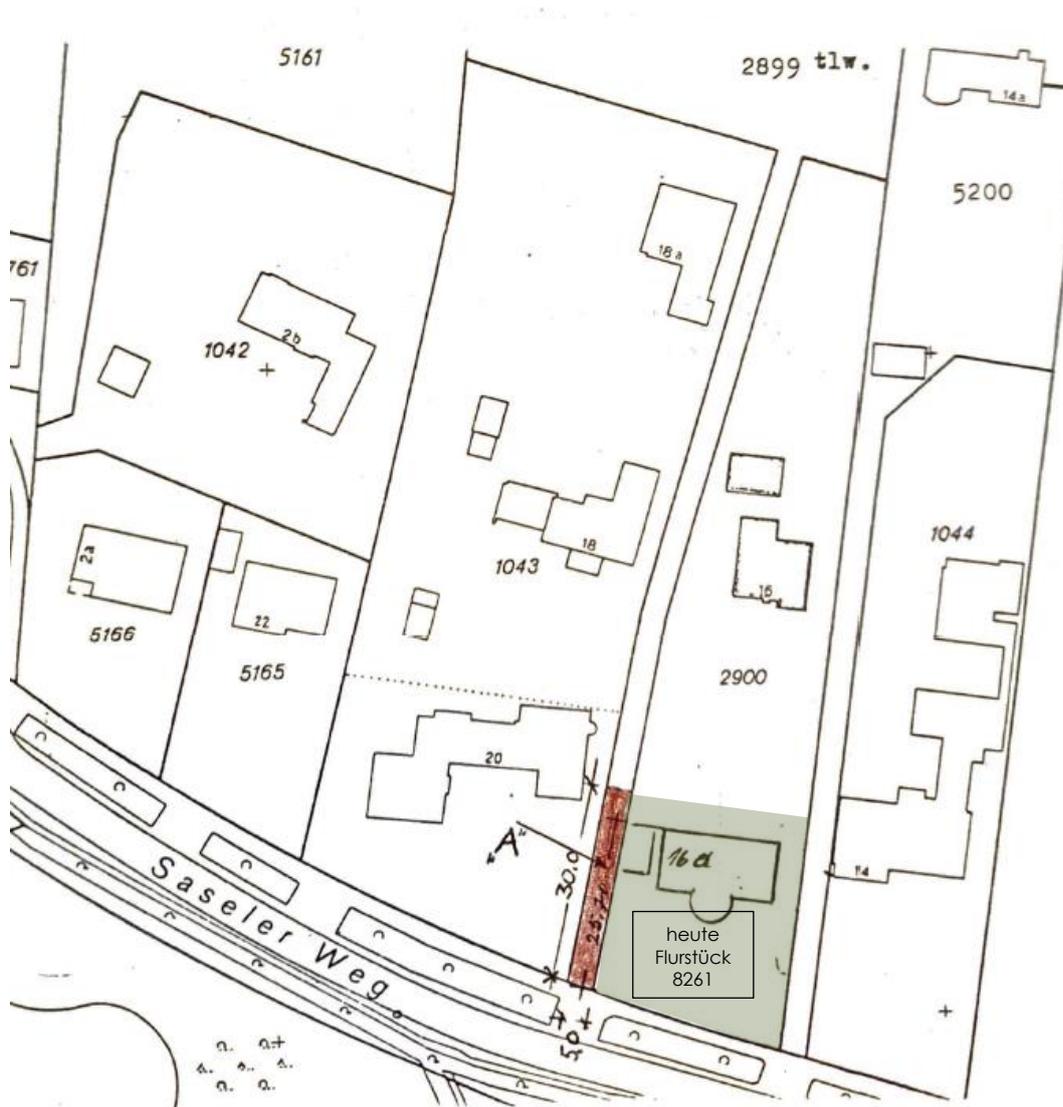
Fläche: 871 m²

Tatsächliche Nutzung: 871 m² Wohnbaufläche (offen)

3.3. Baulasten und Beschränkungen

Für das Flurstück 8261 der Gemarkung Volksdorf sind im Baulastenverzeichnis nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 **keine Baulasten** eingetragen.

Für das **Flurstück 2899** der Gemarkung Volksdorf (Pfeifenstielgrundstück Saseler Weg 18 b) existiert die Baulast vom 26.09.1984 mit der **Verpflichtung**, auf dem in der folgenden Skizze in braun angelegt, mit „A“ bezeichneten, 5 m x 30 m großen Pfeifenstielgrundstücksteil des Flurstücks 2899 eine Zu- und Abfahrt für die auf dem Flurstück 2900 (heute Flurstück 8261) befindliche Pkw-Stellplatzanlage und eine Zuwegung zu dem Wohnhaus Saseler Weg 16 a zu dulden und diese Fläche für die entsprechende Nutzung ständig frei und verfügbar zu halten. Auf dieser gemeinschaftlich genutzten Fläche dürfen Fahrzeuge nicht abgestellt werden.



Skizze über die Baulasten Zufahrt und Zuwegung

3.4. Anliegerbeiträge

Die Straße Saseler Weg ist auf der Teilstrecke von Ende Bebauungsplan Volksdorf 42 bis Farmsener Landstraße endgültig hergestellt worden. Für die endgültige Herstellung werden **Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben**.

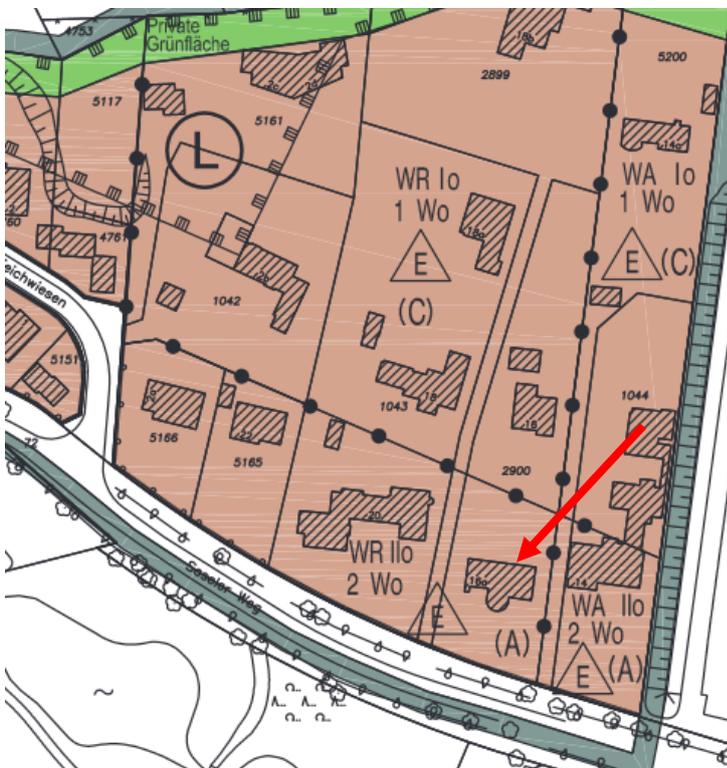
Vor der Front zum Saseler Weg liegt ein **Schmutzwassersiel**. Für dieses Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der jetzigen besielten Frontlänge des Grundstücks **keine Sielbaubeiträge** mehr erhoben.

Für die Herstellung eines **Regenwassersieles können noch Sielbaubeiträge** nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes **erhoben werden**. Die Beitragspflicht für Regenwassersiele entsteht, wenn das Grundstück an ein Regenwassersiel angeschlossen wird.

Die nachträgliche Herstellung von Regenwassersielen in den Hamburger Außenbezirken ist relativ unwahrscheinlich. Der Grundstücksmarkt reagiert auf die noch nicht vollständig abgerechneten Erschließungskosten nicht, nimmt also für diese noch vage möglichen Sielbaubeiträge keinen Abschlag vor.

3.5. Bauplanerische Ausweisung

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans Volksdorf 42 vom 07.09.2005 mit der Ausweisung **WR 2 o; 2 Wo; $\triangle E$; (A)¹** (Reines Wohngebiet in 2-geschossiger, offener Bauweise; maximal 2 Wohnungen zulässig; nur Einzelhäuser zulässig).



Auszug aus dem Bebauungsplan Volksdorf 42

3.6. Denkmalschutz

Das Gebäude Saseler Weg 16 a steht nicht unter Denkmalschutz.

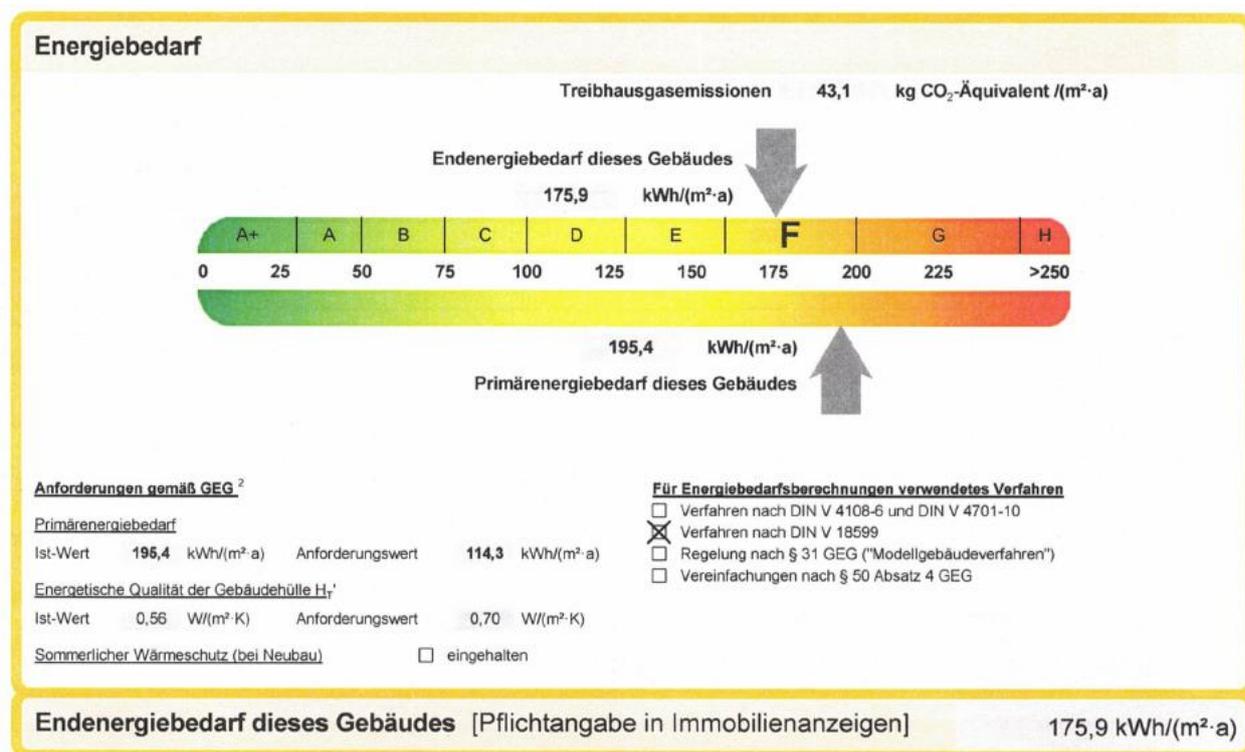
¹ Besondere Festsetzung: eine Grundfläche für bauliche Anlagen von 200 m² ist maximal zulässig.

3.7. Energieausweis

Für das Gebäude Saseler Weg 16 a liegt mir ein Energieausweis vom 11.08.2023 vor. Der Endenergiebedarf dieses Gebäudes beträgt 175,9 kWh/(m²*a) und der Primärenergiebedarf 195,4 kWh/(m²*a).

Sowohl der Endenergiebedarf des Gebäudes, der sich auf die Dämmeigenschaften der Umfassungsflächen und damit auf die Gebäudehülle bezieht, als auch der Primärenergiebedarf, der auf den CO₂-Verbrauch der Wärmeversorgung (Heizung, Warmwasser) abzielt, sind sehr hoch und für heutige Ansprüche unzureichend.

Das Gebäude war weder zur Zeit der Erstellung des Energieausweises noch zum Wertermittlungstichtag energetisch modernisiert. Die Immobilie wird derzeit ohne Verwendung erneuerbarer Energien genutzt.



Ausschnitt aus dem Energieausweis

3.8. Nutzungsverhältnisse

Das Grundstück mit dem Einfamilienhaus wird von der Wohnungsberechtigten genutzt.

4. Beschreibung

4.1. Beschreibung des Grundstücks

Der Zuschnitt des Flurstücks 8261 und die Lage des darauf stehenden Gebäudes ergeben sich aus der diesem Gutachten beigefügten Flurkarte.

Danach hat das ca. 871 m² große Grundstück eine nahezu trapezförmige Form. Die Straßenfrontbreite zum Saseler Weg beträgt ca. 29 m und die nördliche Grundstücksbreite ca. 27 m. Diese beiden Grundstücksgrenzen verlaufen nicht parallel zueinander. Die westliche Grundstückstiefe entlang der Auffahrt beträgt ca. 28 m und die östliche ca. 34 m. Diese Grundstücksgrenzen verlaufen nahezu parallel zueinander.

Das Wohnhaus befindet sich auf der nördlichen Grundstückshälfte.

4.2. Beschreibung des Gebäudes

Bei dem Gebäude Saseler Weg 16 a handelt es sich um ein nicht unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.

Baujahr 1983

Bauart massiv, Klinkerfassade weiß, Holzbalkendecken, Walmdach und Kegeldach mit Deckung aus Schieferschindeln, Dachüberstand aus Holz, Rinnen und Fallrohre aus Zink, dreifach verglaste Holzfenster, Fenstersohlbänke in Flachklinkern, Fußbodenheizung, Terrassen, ebenerdiger Hauseingang, Treppenpodest am Nebeneingang

Das Haus wird über eine Gasheizung beheizt und mit Warmwasser versorgt.



Gartenseite (Süden)



Gartenseite (Süd-Osten)



Ostseite



Gebäuderückseite mit Haupteingangsbereich (Norden)

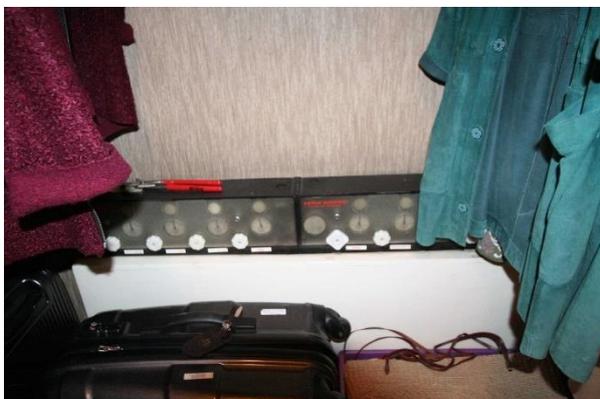


Westseite mit Nebeneingang, Parkplätzen und Carport

Es sind im Einzelnen folgende Räume vorhanden:

Erdgeschoss

1. Windfang, ca. 3,50 m², Fliesenfußboden, Fußbodenheizung, Wände tapeziert und gestrichen, Decke geputzt und gestrichen, Hauseingangstür mit großem und vergittertem Glasausschnitt



Verteilung für die Fußbodenheizung

2. Gäste-WC, ca. 2,60 m², Fliesenfußboden, Fußbodenheizung, Wände ca. 1,60 m hoch gefliest, sonst Wände und Decke geputzt und gestrichen, WC mit Spülkasten auf Putz, Waschbecken, Zugang zum Flur 2, kleines dreifach verglastes Rundbogenfenster aus Holz



Gäste-WC

3. Esszimmer, ca. 21,80 m², Fliesenfußboden, Fußbodenheizung, Wände tapeziert und gestrichen, Decke geputzt und gestrichen, dreifach verglaste bodentiefe Rundbogenfenster aus Holz, eine Tür führt zum Schlaftrakt mit Flur 1, ein offener Durchgang führt zum Wirtschaftstrakt mit der Küche und ein offener Durchgang mit Treppenstufe führt zum
4. Wohnbereich, ca. 40,30 m², Fliesenfußboden, Fußbodenheizung, Wände tapeziert und gestrichen, Decke geputzt und gestrichen, Kamin, dreifach verglaste bodentiefe Rundbogenfenster aus Holz (fünf feststehend, zwei Terrassentüren), eine Treppenstufe führt zum mit einer Zimmertür abgetrennten Schlafzimmer



Kamin im Wohnbereich

Schlaftrakt

5. Flur 1, ca. 5,70 m², Fliesenfußboden, Fußbodenheizung, Wände tapeziert und gestrichen, Decke geputzt und gestrichen

6. Vollbad, ca. 5,80 m², Fliesenfußboden, Fußbodenheizung, Wände ca. 2,00 m hoch gefliest, sonst Wände und Decke geputzt und gestrichen, WC mit Spülkasten auf Putz, Waschbecken, Badewanne, dreifach verglastes Rundbodenfenster aus Holz

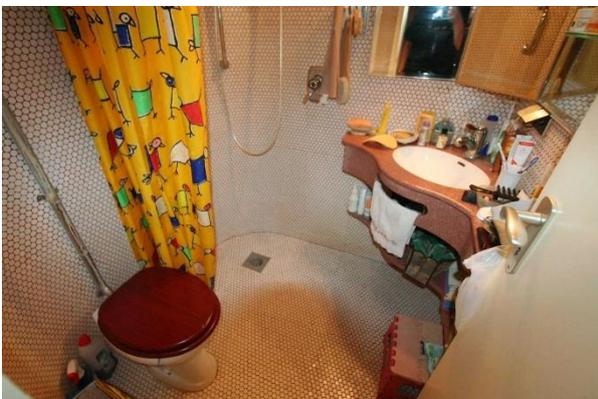


Vollbad mit WC und Waschbecken



sowie Badewanne

7. Zimmer 1, ca. 12,30 m², Fliesenfußboden, Fußbodenheizung, Wände tapeziert und gestrichen, Decke geputzt und gestrichen, zwei dreifach verglaste Rundbogenfenster aus Holz
8. Zimmer 2, ca. 11,20 m², Fliesenfußboden, Fußbodenheizung, Wände tapeziert und gestrichen, Decke geputzt und gestrichen, dreifach verglastes Rundbogenfenster, dreifach verglaste Terrassentür aus Holz mit Rundbogen
9. Zimmer 3, ca. 10,10 m², Fliesenfußboden, Fußbodenheizung, Wände tapeziert und gestrichen, Decke geputzt und gestrichen, zwei dreifach verglaste bodentiefe Rundbogenfenster aus Holz (eines feststehend, eines als Terrassentür)
10. Duschbad, ca. 1,50 m², Fliesenfußboden, Fußbodenheizung, Wände raumhoch gefliest, WC mit Hochspülkasten auf Putz, Waschtisch, bodengleiche Dusche



Duschbad

Wirtschaftstrakt

11. Küche, ca. 9,50 m², Fliesenfußboden, Fußbodenheizung, Fliesenspiegel, sonst Wände tapeziert und gestrichen, Decke mit Holz getäfelt, Einbauküche mit Cerankochfeld, externem Backofen, eingebauter Mikrowelle, Edelstahlspülbecken, Geschirrspülmaschine, dreifach verglaste Terrassentür aus Holz mit Rundbogen als Zugang zum



Küche mit Einbauküche, rechte Seite



und linke Seite

12. Wintergarten, ca. 10,00 m², (zur Wohnfläche angerechnet zu $\frac{1}{4} = 2,50$ m²), Verbundsteinpflaster, Holz-Glaskonstruktion, einfach verglast, unbeheizt



Wintergarten

13. Hauswirtschaftsraum, ca. 12,40 m², Fliesenfußboden, Fußbodenheizung, Gasheizung, Gas-Warmwasserspeicher, Waschmaschinenanschluss, zwei dreifach verglaste Rundbogenfenster



Gasheizung und Warmwasserspeicher

14. Flur 2, ca. 6,90 m², Fliesenfußboden, Wände tapeziert und gestrichen, Decke geputzt und gestrichen, Geschosstreppe in das Dachgeschoss, Heizkörper, Hauseingangstür, zwei kleine Rundbogenfenster



Treppenaufgang

Eine Holzstreppe mit Holzgeländer und -handlauf führt in das

Dachgeschoss

Das Dachgeschoss des Einfamilienhauses verfügt über eine Grundfläche von ca. 150,00 m² und besteht aus drei offen gestalteten Räumen (Teppichbodenbelag, Dachschrägen und Decke mit Holz getäfelt, Dachflächenfenster). Die Fläche geht jedoch nicht in die Wohnflächenberechnung mit ein.²

² Nach HBauO §44 (1): Weniger als 50 % der Grundfläche sind niedriger als 2,30 m und damit keine Vollgeschosse



westlicher Raum im Dachboden



östlicher Raum im Dachboden



südlicher Raum über dem Wohnzimmer

Das Einfamilienhaus verfügt über eine **Wohnfläche** von **ca. 146,10 m²**.

(Die einzelnen Raumgrößen sind aus den Maßen der Grundrisszeichnungen berechnet worden. Sie erheben keinen Anspruch auf unbedingte Genauigkeit, sondern dienen lediglich der Beschreibung. Insbesondere stellen sie keine Wohnflächenberechnung im Sinne der gesetzlichen Vorschriften oder eine zugesicherte Eigenschaft dar.)

4.3. Beschreibung der Außenanlagen

An der Zuwegung zu den Hinterliegergrundstücken befindet sich eine mit Kopfsteinen gepflasterte Fläche, die als nicht überdachter Parkplatz für zwei Kfz genutzt werden kann. Daneben besteht eine überdachte Stellplatzfläche in Form eines Carports für ein weiteres Fahrzeug. Das Gebäude wird über die mit Klinkerfliesen befestigte Zuwegung betreten, die zum Haupteingang führt. Der Nebeneingang an der Westseite des Gebäudes ist durch den Carport überdacht. Der Garten ist von der nicht überdachten Stellplatzfläche und von der Zuwegung mit einem efeubewachsenen Zaun abgegrenzt. Die Abgrenzung zu den Nachbarn ist durch Hecken und Büsche gegeben. Der Garten präsentiert sich sehr gepflegt mit Rasenfläche, Büschen und Bäumen, einem Garten-

teich, einem Holzschuppen und einer Gartenlaube. Zudem schließt sich an den Wintergarten eine große Terrasse an, die durch Gehwegplatten und Klinkerfliesen befestigt ist. Die Terrasse vor dem Schlaftrakt wurde durch Gehwegplatten geebnet.



Hauptterrasse am Wirtschaftstrakt



Gartenteich

5. Beurteilung

Die Wohnung ist in ihrer Größe, Aufteilung, Belichtung und Ausstattung wie folgt zu beurteilen:

5.1. Größe

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 146,10 m² handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit einer etwas überdurchschnittlichen Wohnfläche. Vorteilhaft ist die Fläche im Dachgeschoss, die zwar nicht als Wohnfläche, jedoch als Übernachtungsmöglichkeit für Gäste, Spielzimmer für Kinder oder Abstellmöglichkeit genutzt werden kann.

Im Erdgeschoss sind das vorhandene Esszimmer mit knapp 22 m² sehr groß und der Wohnbereich mit über 40 m² repräsentativ. Im Schlaftrakt fallen die drei Zimmer mit gut 10 m², 11 m² und 12 m² jeweils klein aus. Das Duschbad en suite mit nur etwa 1,50 m² ist sehr klein. Das Vollbad bietet mit knapp 6 m² ausreichend Platz. Im Wirtschaftstrakt ist die Küche mit etwa 9,50 m² groß und auch der Hauswirtschaftsraum mit etwa 12,5 m² fällt recht groß aus.

Der unbeheizte Wintergarten mit etwa 10 m² und das Dachgeschoss bieten zusätzlichen Platz.

Der Anteil der Verkehrsflächen fällt deutlich unterdurchschnittlich aus.

5.2. Grundrissgestaltung

Der Grundriss ist wirtschaftlich gestaltet und gut gelöst. Betreten wird das Haus im Erdgeschoss über den Haupteingang. Dieser mündet im Windfang, der zum Gäste-WC und zum Esszimmer führt. Dieses ist offen gestaltet mit dem Wohnbereich. Vom Essbereich kann entweder der Schlaftrakt oder der Wirtschaftstrakt betreten werden. Im Schlaftrakt gehen vom Flur das Vollbad und die drei Zimmer ab. Ein Zimmer verfügt über ein Duschbad en suite. Auf der westlichen Seite des Esszimmers gelangt man in den Wirtschaftstrakt. Durch die Küche kann der Hauswirtschaftsraum betreten werden. Der Wirtschaftsraum wird zudem über Flur 2 erschlossen, der auch vom Nebeneingang erreichbar ist. Andersherum erschließt dieser Flur 2 das Gäste-WC und den Hauswirtschaftsraum und bietet über die Geschosstreppe Zugang zum Dachgeschoss.

Der Wintergarten ist über den Wohnbereich, die Küche und den Wirtschaftsraum zu erreichen. Die Terrassen sind über den Wintergarten, den Wohnbereich und zwei Zimmer im Schlaftrakt begehbar.

Im Dachgeschoss erschließt der westliche Raum den östlichen Raum, von diesem gelangt man in den südlichen Dachbodenraum.

5.3. Belichtung

Alle Räume dieses Hauses verfügen über recht gute Belichtungsverhältnisse. Die nördlich belegenen Räume sind durch den dichten Bewuchs an der Grundstücksgrenze etwas schlechter belichtet. Die Küche und der Hauswirtschaftsraum sind durch den vorgelagerten Wintergarten etwas verschattet. Es sind keine innenliegenden Räume vorhanden.

5.4. Ausstattung

Insbesondere das WC und die Fliesenfußböden stammen aus einer vergangenen Zeit. Die Bäder und die Küche sind veraltet und entsprechen einem speziellen Geschmack. Sehr fortschrittlich sind die dreifach verglasten, überwiegend bodentiefen Fenster.

5.5. Baulicher Zustand/Schäden und Mängel

Das Einfamilienhaus befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Bei der Besichtigung des Grundstücks und des Gebäudes sind lediglich die Dachflächenfenster aus Holz im Dachgeschoss zu bemängeln, die teilweise Wasserschäden erkennen lassen. Diese sind gemäß Angaben der Wohnungsberechtigten jedoch alt und die Undichtigkeit der Fenster ist behoben.



alter Wasserschaden am Dachflächenfenster im DG

5.6. Lage

- a) Der Saseler Weg geht im Osten von der Farmsener Landstraße ab und mündet westlich in den Volksdorfer Weg. Die Straße ist überwiegend durch mit Bäumen bepflanzte Wälle von den Gehwegen abgegrenzt. Die Bebauung an der mäßig befahrenen Straße besteht vorwiegend aus Ein- oder Zweifamilienhäusern. Öffentliche Parkplätze stehen kaum an der Straße zur Verfügung. Die meisten Objekte dürften über Pkw-Abstellmöglichkeiten auf den Grundstücken verfügen.
- b) Gute Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Zentrum Volksdorfs in etwa 1 km Entfernung. Hier existiert auch ein Lebensmitteldiscounter. Etwa 850 m entfernt findet zweimal wöchentlich der Volksdorfer Wochenmarkt statt. Sehr gute Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Alstertal Einkaufszentrum in einer Entfernung von etwa 5 km.
- c) Die Belegenheit zu Schulen kann als gut bezeichnet werden. Die Grundschule an den Teichwiesen im Saseler Weg ist nach ca. 350 m zu erreichen. Die Stadtteilschule Walddörfer mit den Standorten Vörn Bargholt und Ahrensburger Weg ist gut 1 km bzw. 1,5 km entfernt. Um das Walddörfer Gymnasium Im Allhorn zu erreichen, müssen ca. 1,7 km zurückgelegt werden.

- d) Die Verkehrsverbindungen dieses nordöstlich belegenen Stadtteils von Hamburg können als gut bezeichnet werden. Bahnverbindung besteht über die U-Bahn-Haltestelle Volksdorf in ca. 700 m Entfernung. Zudem verkehren dort die Buslinien 174 (Ohlsdorf, Fuhlsbüttel, Hummelsbüttel, Poppenbüttel, Bergstedt, Volksdorf) und 375 (Volksdorf, Buchenkamp, Volksdorf) und der Metrobus 24 (Niendorf Markt, Niendorf Nord, Langenhorn Markt, Poppenbüttel, Volksdorf, Rahlstedt). Der Metrobus 24 ist auch an der nur ca. 650 m entfernten Haltestelle Eulenkrogstraße zu erreichen. Die ca. 3,8 km entfernte Saseler Chaussee und die ca. 300 m entfernte Farmsener Landstraße schaffen eine gute Verbindung zu anderen Hamburger Stadtteilen, nach Ahrensburg und zur Autobahn A 1 (Hamburg – Lübeck). Die Autobahnauffahrt Ahrensburg ist in ca. 9,5 km zu erreichen. Bis zum Rathausmarkt in der Hamburger Innenstadt sind es ca. 18 km.
- e) Grün- und Freizeitflächen sind in der nahen und näheren Umgebung zahlreich vorhanden (Naturschutzgebiet Volksdorfer Teichwiesen entlang der Saselbek, Klöpperpark, Volksdorfer Wald, Bäderland Parkbad, Museumsdorf). Das Grundstück befindet sich in mittelbarer Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet.

Zusammenfassend kann von einer guten und gesuchten Wohnlage am Rande des Stadtteils Sasel gesprochen werden. Nach der Kategorisierung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg nach dem Niveau der Bodenrichtwerte handelt es sich hier um eine mittlere Lage.

6. Bewertung

Meine Bewertung habe ich vorgenommen unter Berücksichtigung der „Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV“³ und der „Sachwertrichtlinie – SW-RL“⁴. Ich bin der Ansicht, dass hier die Anwendung des Sachwertverfahrens gemäß den §§ 35 ff.

ImmoWertV zum richtigen Ergebnis führt. Das Hauptinteresse auf dem Grundstücksmarkt liegt in dem Wunsch, das Haus selbst nutzen zu können. Insofern stehen Sachwertgesichtspunkte im Vordergrund. Der Erwerb eines Einfamilienhauses als Kapitalanlage zur Erzielung von Mieterträgen ist nicht üblich.

6.1. **Bodenwert**

„Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 und 25 ImmoWertV zu ermitteln (...) Bei der Bodenrichtwertermittlung in bebauten Gebieten können der Zustand und die Struktur der das Gebiet prägenden Bebauung zu berücksichtigen sein.“⁵

Entsprechend dieser Bestimmung ist der Bodenrichtwert einheitlich für bebaute und unbebaute Grundstücke heranzuziehen, wenn in der Art der Bebauung keine besonderen Umstände vorliegen, die Einfluss auf den Bodenwert haben könnten (z. B. überalterte Bebauung bei gleichzeitigem Denkmalschutz). Das ist hier nicht der Fall.

Der Richtwert des Gutachterausschusses für dieses Gebiet beträgt

per 01.01.2022	€ 940,00/m ²
per 01.01.2023	€ 850,00/m ²
per 01.01.2024	€ 720,00/m ²

Die Bodenrichtwerte zeigten bis 2022 eine stetig steigende Tendenz auf. Durch die Corona-Pandemie, die gestiegenen Bauzinsen, die Rezession und den Ukrainekrieg ist die Nachfrage seit Februar 2022 äußerst verhalten und die Zahl der Transaktionen auf dem Immobilienmarkt ist stark gesunken (s. Punkt 6.3 Marktlage).

³ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14.07.2021 - BGBl. 2021, Teil I, Nr. 44, S. 2805

⁴ Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts vom 05.09.2012 (BAnz. Nr.AT 19.10.2012 B 1)

⁵ Immobilienwertverordnung ImmoWertV § 14 (1) ff.

Für den Bewertungsstichtag 28. Juni 2024 gehe ich von einem Bodenrichtwert aus in Höhe von

€ 690,00/m²

Der Richtwert gilt für ein mit einem freistehenden Ein- bzw. Zweifamilienhaus bebautes Grundstück einschließlich Wege- und Siedbaukosten, bei einer Größe von 1.000 m².

Das hier zu bewertende Grundstück ist mit 871 m² etwas kleiner als diese Bezugsgröße.

Da auf dem Grundstücksmarkt für kleinere Grundstücke erfahrungsgemäß höhere Quadratmeterpreise als für große Grundstücke gezahlt werden, ist dieser Richtwert mit Hilfe der vom Gutachterausschuss aus der statistischen Auswertung derartiger Verkaufsfälle entwickelten Formel für das Wertverhältnis gleichartiger Grundstücke mit unterschiedlicher Größe umzurechnen.

Die entsprechende Berechnung des Bodenwerts findet sich in der anliegenden

Tabelle 2.

Der **Bodenwert** beträgt

€ 627.120,00

6.2. Gebäudewert/Sachwert

Das Gebäude ist einzuordnen in die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) zur SW-RL beim Gebäudetyp 1.21 (Einfamilienhaus, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss). Als Ergebnis der Besichtigung ergeben sich nach der Zuordnung in Standardstufen (3,27) aus der Tabelle 1 für die Beschreibung des Gebäudestandards **Normalherstellungskosten** in Höhe von € 1.062,00/m².

Die NHK 2010 sind bundeseinheitliche Mittelwerte auf der Preisbasis 2010 einschl. 19 % Mehrwertsteuer. Die Baunebenkosten in Höhe von 17 % sind in den Ansätzen der NHK 2010 enthalten.

Nach den Grundrissen beträgt die Bruttogrundfläche (BGF) des Hauses ca. 387,00 m².

Für den Zeitwert der **Außenanlagen** (Gehwege, Kfz-Stellplätze, Carport, Gartenschuppen, Gartenteich, Terrassen, Garten) setze ich einen Betrag von insgesamt € 25.000,00 an.

Im Februar 2024 beträgt der aus dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baukostenindex (2015 = 100) umgerechnete **Baukostenindex (2010 = 100)** für Wohngebäude 181,2 Punkte.

Das Gebäude wurde 1983 erbaut und ist heute 41 Jahre alt. Bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich eine **Restnutzungsdauer** von 39 Jahren. Das halte ich für angemessen. Die Alterswertminderung ist nach § 23 ImmoWertV linear zu berechnen.

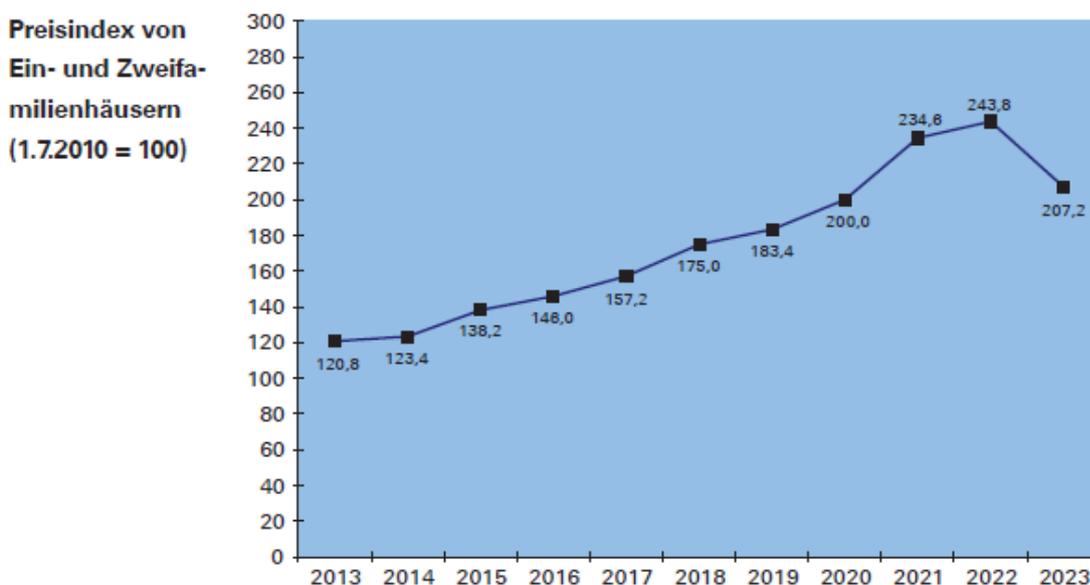
Die entsprechende Berechnung des Sachwerts ergibt sich aus der beigefügten **Tabelle 3**.

Der **vorläufige Sachwert** beträgt **€ 1.015.171,00**

Bei einer Wohnfläche von insgesamt ca. 146,10 m² entspricht der Sachwert des mängelfreien Grundstücks (also ohne einen Abschlag für eventuelle bauliche Schäden und Mängel) einem Betrag von ca. € 6.948,00/m² Wohnfläche.

6.3. Marktlage

Der **Verkehrswert** ist aus dem Ergebnis des angewandten Wertermittlungsverfahrens abzuleiten. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist zu würdigen, gegebenenfalls durch Zu- oder Abschläge.



Quelle: „Immobilienmarktbericht Hamburg 2024“

Im Marktbericht des Gutachterausschusses⁶ Ziff. 2.2.5 wird für Einfamilienhäuser der Bau-
altersklasse 1980 bis 1989 in mittlerer Lage aus tatsächlichen Verkäufen des Jahres 2023
(16 Verkaufsfälle) ein Mittelwert von € 5.220,00/m² Wohnfläche angegeben.

Nach der auf Seite 109 des Marktberichtes 2024 angegebenen Formel zur Ermittlung der
Quadratmeterpreise von Einfamilienhäusern ergibt sich dieser zu € 6.208,00. Die Berech-
nung findet sich in **Anhang 1**.

Der hier ermittelte vorläufige Sachwert befindet sich mit € 6.948,00/m² über dem Durch-
schnittswert aus der Tabelle und liegt über dem ermittelten Wert unter Anwendung der
Formel aus dem Marktbericht 2024.

Auf Seite 117 des Marktberichts 2024 ist eine Formel zur Berechnung des Sachwertfaktors
(Marktanpassungsfaktors) veröffentlicht, welche bei den Daten dieses Hauses zu einem
Wert von **0,89** führt. Hier sind marktentscheidende Faktoren wie die Lage, die Wohn-
fläche und die Ausstattungsgüte berücksichtigt. Die entsprechende Berechnung findet
sich in **Anhang 2**.

Es ergibt sich dann ein **marktangepasster Sachwert** von **€ 903.502,00**
(€ 6.184,00/m²)

Damit befindet sich der ermittelte marktangepasste Sachwert zwischen den beiden
Vergleichszahlen aus der Tabelle und dem nach der Formel ermittelten Quadratmeter-
preis.

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt war von 2010 bis 2022 gekennzeichnet durch
steigende Preise bei starker Nachfrage und begrenztem Angebot. Insbesondere bei at-
traktiven Häusern in guter Lage war der Nachfrageüberhang erheblich. Dies ist jedoch
nicht mehr der Fall.

Die Entwicklung seit Anfang 2022 hat gezeigt, dass sich die Rahmenbedingungen auf
dem Immobilienmarkt zum Teil drastisch verändert haben. Die bisherige Tendenz konti-
nuierlich steigender Preise ist nicht mehr einschlägig.

⁶„Immobilienmarktbericht Hamburg 2024“, herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg,
© Freie und Hansestadt Hamburg.

Folgende Kriterien haben zu einer deutlichen Veränderung der Nachfrage in diesem Teilbereich des Immobilienmarkts geführt:

- Zunächst hat der Ukrainekrieg allgemein zu einer Verunsicherung beigetragen.
- Als Folge der Ukraine Krise sind die Preise für Energie und Lebensmittel zum Teil drastisch gestiegen, was u. a. bei Käuferschichten, die für normale, aber auch größere Einfamilienhäuser in Frage kommen, die finanziellen Möglichkeiten deutlich verschlechtert hat. Die Rezession trifft jedoch auch wohlhabendere Käuferschichten, was auch den Käuferkreis dieses Objektes einschränkt.
- Es werden weitere strengere Anforderungen an Wärmedämmung, Heizung ohne fossile Energie usw. diskutiert, und die rasant steigenden Energiepreise könnten eine weitere energetische Sanierung erforderlich machen.
- Die Zinsen für Immobilienkredite sind deutlich gestiegen und die Beleihungsgrundsätze der Banken sind deutlich restriktiver geworden.
- Für Renovierungsarbeiten sind Handwerker derzeit kaum zu bekommen. Das Material ist deutlich teurer geworden, wenn überhaupt erhältlich.

Diese Kriterien haben insgesamt zur Anpassung des Aktualisierungsfaktors für den Sachwert- und den Gebädefaktor geführt. Der zuvor erwähnte Sachwertfaktor ist auf den 01.01.2024 abgestellt. Die negative Preisentwicklung hat sich nach dem 01.01.2024 fortgesetzt. Allerdings sind nur noch moderat sinkende Preise zu beobachten. Der Markt scheint etwas belebter als noch 2023.

Ich halte damit eine weitere eigene sachverständige Marktanpassung in Form eines weiteren Abschlags für die Marktlage nicht mehr für notwendig.

Das Einfamilienhaus weist einen Modernisierungsrückstand auf, ist für das Baujahr in technischen Details aber äußerst gut ausgestattet. Hierbei sind die dreifach verglasten Fenster und die Fußbodenheizung hervorzuheben. Auch die Erreichbarkeit des Hauswirtschaftstraktes über den Nebeneingang ist gut überlegt und entspricht modernen Anforderungen.

Allerdings sind sowohl der Endenergie- als auch der Primärenergiebedarf des Gebäudes unzureichend.⁷ Das Gebäude war weder zur Zeit der Erstellung des Energieausweises noch zum Wertermittlungsstichtag energetisch modernisiert. Die Immobilie wird derzeit ohne Verwendung erneuerbarer Energien genutzt. Dies führt zu einem nach gutachterlichem Ermessen abgewogenen Abzug von 5 %.

7. Verkehrswert

Unter Berücksichtigung meiner Ausführungen ermittle ich den Verkehrswert dieses Einfamilienhauses zum Bewertungszeitpunkt 28. Juni 2024 **bei freier Liefermöglichkeit** auf

€ 860.000,00

(achthundertsechzigtausend Euro)

⁷ wie unter Punkt 3.7 Energieausweis dieses Gutachtens ausführlich erläutert

8. Wohnungsrecht

In Abt. II Nr. 1 des Grundbuchs ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB) eingetragen.⁸

In der Urkunde vom 30.03.2021 ist unter anderem Folgendes aufgeführt:

IV. Auflassungen / Wohnungsrecht / Grundbuchanträge

2. Der Wohnungsberechtigten wird ein persönliches Wohnungsrecht im Sinne des § 1093 BGB, lastend auf dem Flurstück 8261 der Gemarkung Volksdorf, bestellt.

Die Wohnungsberechtigte ist berechtigt, unter Ausschluss des Eigentümers sämtliche Räume des auf dem Flurstück 8261 belegenen Hauses Saseler Weg 16a, 22359 Hamburg, sowie den umliegenden Garten zu nutzen, so lange sie lebt. Das Wohnungsrecht erstreckt sich auch auf das gesamte Mobiliar und Inventar des Hauses.

Mit schuldrechtlicher Wirkung wird vereinbart, dass das Wohnungsrecht unentgeltlich gewährt wird.

Der Berechnung der Wertminderung durch ein Wohnungsrecht liegt die Überlegung zugrunde, dass bei einem Erwerb des Grundstücks durch einen Dritten eine Nutzung des Hauses durch den Eigentümer aufgrund des Wohnungsrechts ausgeschlossen ist. Das Einfamilienhaus steht dem Eigentümer bzw. einem potentiellen Erwerber erst nach Ableben der Berechtigten wirtschaftlich und tatsächlich zur Verfügung.

Daher ist der Wert des Hauses zum Ende der Lebenserwartung der Berechtigten auf den Bewertungsstichtag abzuzinsen. Dies ist mit einem „an das Leben gebundenen Abzinsungsfaktor“ möglich. Eine einfache Diskontierung über die Lebenserwartung der Berechtigten wäre nicht sachgerecht, da eine solche Berechnung impliziert, dass die Berechtigte nach Ablauf der Lebenserwartung auch tatsächlich stirbt. Sie berücksichtigt also nicht die statistisch ermittelte Erlebenswahrscheinlichkeit.

⁸ gemäß Bewilligung vom 30.03.2021 -UrNr. 688/2021- Notar Dr. Julian von Akerman in Hamburg (ON 7 in Blatt 7355); eingetragen am 01.07.2021.

Der Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser nach dem Grundstückmarktbericht Hamburg 2024 ergibt sich nach einer vom Gutachterausschuss entwickelten Formel⁹ zu 3,68 %¹⁰.

Die Berechtigte ist zum Wertermittlungsstichtag 82 Jahre alt.

Für an das Leben gebundene Abzinsungsfaktoren und die Leibrentenbarwertfaktoren hat der Gutachterausschuss der Stadt Kiel eine Rechenhilfe veröffentlicht, die auf den amtlichen Zahlen des Statistischen Bundesamtes beruht.

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel		
www.gutachterausschuss-kiel.de		
Leibrentenbarwertfaktor 2020-2022 - Eine Person - weiblich		
Stand: 25.07.2023		
Alter der Frau	82	
Zinssatz	3,44	
Vorschüssig/Nachschüssig	Vorschüssig	
Anzahl der Zinsperioden im Jahr	12	
	LBF - jährlich vorsch.	Korrekturfaktor bei abw. Zahlungsweise
Leibrentenbarwertfaktor 1. Frau (jährlich)	7,3732	-0,4639
		LBF Korrigiert
		6,9092
An das Leben gebundener Abzinsungsfaktor	0,78076	(jährlich-nachschüssig)

Der an das Leben gebundene Abzinsungsfaktor beträgt für Frauen bei einem Zinssatz von 3,68 % und einem Alter von 82 Jahren: 0,78076.

Der unbelastete Verkehrswert multipliziert mit dem an das Leben gebundenen Abzinsungsfaktor ergibt den Wert des Wohnungsrechts zu

€ 860.000,00 * 0,76833 = € 666.764,00.

Als Differenz zum unbelasteten Verkehrswert ergibt sich die

Wertminderung durch das Wohnungsrecht zu € 199.000,00

⁹ Die Berechnung befindet sich in Anhang 3.

¹⁰ Der Abzinsung nach ImmoWertA § 50 Absatz 2 Satz 2 kann grundsätzlich der marktübliche Liegenschaftszinssatz für das fiktive Volleigentum zugrunde gelegt werden.

Es liegt auf der Hand, dass sich kaum ein Käufer auf dem Grundstücksmarkt finden lassen wird, der ein Einfamilienhaus erwerben möchte, welches ihm erst in nicht absehbarer Zeit zur Verfügung steht. Das Interesse auf dem Grundstücksmarkt an einer solchen Immobilie mit Wohnungsrecht besteht darin, das Einfamilienhaus günstig zu erwerben. Verfügbar für die Eigennutzung ist es für einen Käufer erst nach Ablauf des Wohnungsrechts.

Der Grundstücksmarkt reagiert auf lebenslange Rechte wie Wohnungsrechte oder Nießbrauch mit äußerster Zurückhaltung. Die vorstehenden Berechnungen sind aus statistisch ermittelten Daten abgeleitet worden. Die statistisch ermittelte Lebenserwartung einer 82-jährigen Frau beträgt heute nach der amtlichen Sterbetafel 7,78 Jahre. Der Grundstücksmarkt legt aber bei der Beurteilung solcher Belastungen eher ein Worst-Case-Szenario zugrunde, mit der Annahme, dass die Berechtigte länger lebt, als die Statistik anzeigt.

Unter Berücksichtigung dieser Tatsache halte ich für das Wohnungsrecht eine Wertminderung für angemessen in Höhe von

€ 240.000,00

(zweihundertvierzigtausend Euro)

Auf die folgenden Anmerkungen wird besonders hingewiesen.

Hamburg, den 8. Juli 2024



Britta Hochbaum

9. Berechnungen

Tabelle 1 - Grunddaten

Grunddaten Sachwert Einfamilienhaus

Bodenwert Einfamilienhaus

Grundstücksgröße in m ²		871 m ²
Bodenrichtwert 31.12.2022 für 1.000 m ²	€	940,00
Bodenrichtwert zum Bewertungszeitpunkt für 1.000 m ² in €/m ²	€	690,00
Abzug für Wegebaukosten in €/m ²	€	0,00
Abzug für Sielbaukosten in €/m ²	€	0,00
Lagezu- oder -abschlag in %		0%
Zu-/Abschlag Doppelhaus (7%), Mittelreihenhaus (-1%), Endreihenhaus (-1%), Doppelhaushälften (-5%), Eckgrundstück (4%)		0%

Gebäudewert Einfamilienhaus

Wohnfläche		146,10 m ²
Bruttogrundfläche		387,00 m ²
NHK 2010 in €/m ²	€	1.062,23
besonders zu berechnende Bauteile pauschal	€	0,00
Baupreisindex zum Bewertungszeitpunkt		181,20
Baujahr		1983
Gesamtnutzungsdauer		80
Alter der baulichen Anlagen in Jahren		41
Reparaturstau	€	0,00
Zeitwert der Außenanlagen pauschal	€	25.000,00

Tabelle 2 – Bodenwertberechnung

Bodenwert Einfamilienhaus		
Grundstücksgröße	871 m ²	
Norm-Richtwert zum Bewertungszeitpunkt für eine Größe von 1000 m ²	€	690,00
Anpassungsfaktor nach BWA-Tabelle für die Größe	1,037134801	
angemessener Bodenwert pro m ² für die zu bewertende Größe	€	715,62
./.. Wegebaukosten	€	0,00
./.. Siedebaukosten	€	0,00
Zwischensumme	€	715,62
Lagezu- oder -abschlag in %	0% €	0,00
Zwischensumme	€	715,62
Zuschlag Doppelhaus (7%), Doppelhaushälfte (-5%), Eckgrundstück (4%)	0% €	0,00
angemessener Bodenwert pro m ² für die zu bewertende Größe/Nutzung	€	715,62
gerundet	€	720,00
Bodenwert	€	627.120,00

Tabelle 3 - Sachwertberechnung

Sachwert Einfamilienhaus**Normalherstellungskosten (NHK 2000)**

Bruttogrundfläche	387,00 m ²		
NHK 2010 in €/m ²	€ 1.062,00		
NHK 2010 insgesamt in €		€	410.994,00
besonders zu berechnende Bauteile pauschal		€	0,00
Normalherstellungskosten insgesamt		€	410.994,00
Baupreisindex zum Bewertungszeitpunkt	181,20		
Herstellungskosten zum Bewertungszeitpunkt		€	744.721,00

Alterswertminderung

Alter der baulichen Anlagen in Jahren	41		
voraussichtliche Restnutzungsdauer in Jahren	39		
voraussichtliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80		
Alterswertminderung	51,25%	€	381.670,00-
Zeitwert der mängelfreien baulichen Anlagen		€	363.051,00
Zeitwert der Außenanlagen pauschal		€	25.000,00
Zeitwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen		€	388.051,00
zzgl. Bodenwertanteil		€	627.120,00

**vorläufiger Sachwert Einfamilienhaus
mängelfrei** € **1.015.171,00**

Kontrollrechnung:

Wohnfläche	146,10 m ²		
Sachwert pro m ² Wohnfläche (mängelfrei)		€	6.948,00
€/m ² Wohnfläche ohne Grundstück (mängelfrei)		€	2.656,00
Bodenwertanteil pro m ² Wohnfläche		€	4.292,00

Sachwertfaktor / marktangepaßter Sachwert
pro m² Wohnfläche **0,89** € 903.502,00
6.184,00

eigene sachverständige Marktanpassung
aufgrund mangelnder Nutzung erneuerbarer
Energien **-5%** € **45.175,00-**

€ 858.327,00

Reparaturstau € 0,00

Verkehrswert ohne Rundung € 858.327,00

Verkehrswert € **860.000,00**

€/m² Wohnfläche € 5.886,00



Anhang 1 - Quadratmeterpreis

Quadratmeterpreis für Einfamilienhäuser (Gebäudedefaktor)			
Grunddaten			
Bodenrichtwert 31.12.2020 für 1.000 m ² in €/m ²	€		740,00
Alter			41
Baujahr			1983
Grundstücksgröße			871
Wohnfläche			146,10 m ²
Standardstufe			3,27
Keller vorhanden			0
Garage vorhanden			0
Ecklage			0
Anzahl der Wohnungen			1
Einbauküche vorhanden			1
Anzahl der Vollgeschosse			0
Fußbodenheizung vorhanden			1
Solarenergie / Fotovoltaik vorhanden			0
Rechtsform			1
Stellungsfaktor			1
Stadtteiffaktor			1,016
Aktualisierungsfaktor		01.01.2024	1,009
Berechnung			
			€ 5.355,00
Lagefaktor	€	740,00	1,116
Altersfaktor		41	1,000
Baujahrsfaktor		1983	0,966
Grundstücksgrößenfaktor		871	1,040
Kellerfaktor			1,000
Garagenfaktor (Bauart/Garage)		0	1,000
Wohnflächenfaktor		1	146,10 m ² 0,945
Standardstufenfaktor		3,27	1,014
Ecklagefaktor		0	1,000
Wohnungszahlfaktor		1	1,000
Einbauküchenfaktor		1	1,030
Geschossfaktor		0	1,000
Fußbodenheizungsfaktor		1	1,022
Solarenergiefaktor		0	1,000
Rechtsformfaktor		1	1,000
Stellungsfaktor		1	1,000
Stadtteiffaktor			1,016
Aktualisierungsfaktor		01.01.2024	1,009
Quadratmeterpreis (GF EFH)			€ 6.208,00

Anhang 2 - Sachwertfaktor

Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser			
Grunddaten			
Bodenrichtwert 31.12.2020 für 1.000 m ² in €/m ²	€		740,00
vorläufiger Sachwert	€		1.015.171,00
Bodenwertanteil			61,77%
Grundstücksgröße			871,00 m ²
Baujahr			1983
Restnutzungsdauer			39
Keller vorhanden			0
Wohnfläche			146,10 m ²
Modernisierungspunkte (tatsächlich/baujahrstypisch)		1	3,53
Ecklage			0
Anzahl der Wohnungen			1
Einbauküche vorhanden			1
Dachausbau			1
Fußbodenheizung			1
Solarenergie (Fotovoltaikanlage oder Solarthermie vorhanden)			0
Wärmepumpe vorhanden			0
Stellungsfaktor			0
Stadtteilmfaktor			1,002
Aktualisierungsfaktor		01.01.2024	0,971
Berechnung			
			0,788
Lagefaktor	€	740,00	1,031
Sachwerthöhenfaktor (Normsachwert)	€	915.202,00	0,964
Bodenwertanteilsfaktor			1,010
Grundstücksgrößenfaktor		871,00 m ²	0,958
Baujahrsfaktor		1983	1,000
Restnutzungsdauerfaktor		39	1,014
Kellerfaktor		0	1,000
Wohnflächenfaktor		146,10 m ²	1,079
Modernisierungsfaktor / Modernisierungspunkte		1	3,53
Ecklagefaktor		0	1,000
Wohnungszahlfaktor		1	1,000
Einbauküchenfaktor		1	1,049
Dachfaktor		1	1,000
Fußbodenheizungsfaktor		1	1,068
Solarenergiefaktor		0	1,000
Wärmepumpenfaktor		0	1,000
Stellungsfaktor		0	1,000
Stadtteilmfaktor			1,002
Aktualisierungsfaktor		01.01.2024	0,971
Sachwertfaktor			0,89

Anhang 3 – Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser

Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser			0,850
Liegenschaftszinssatz MFH			
			4,370
Lagefaktor	€ 630,00		1,170
Altersfaktor	41		1,000
Erstbezugsfaktor			1,000
Stadtteilmfaktor			1,000
Aktualisierungsfaktor	01.01.2024		0,969
Liegenschaftszinssatz MFH			4,954
			0,530
Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser			3,681

10. Anmerkungen

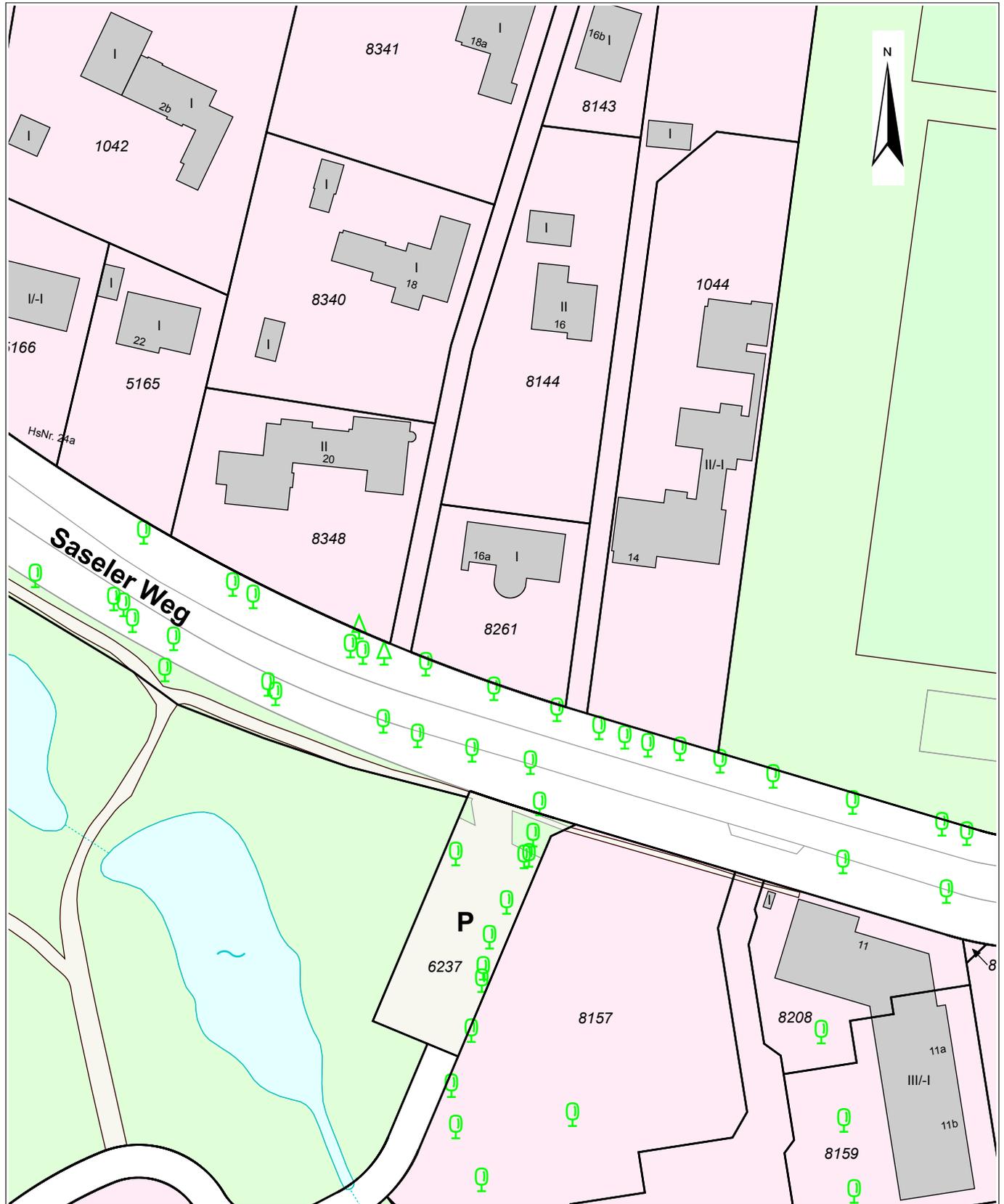
Bei dem vorstehenden Gutachten sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

1. Die Baubeschreibung der Gebäude stammt, soweit nicht anders vermerkt, aus der Bauakte. Sie ist an Ort und Stelle mit den tatsächlichen Baulichkeiten nicht in allen Einzelheiten verglichen worden.
Für Abweichungen zwischen der Baubeschreibung und der tatsächlichen Bauausführung übernehme ich im Rahmen dieses Gutachtens keine Gewähr.
2. Der bauliche Zustand der Gebäude ist nach dem Ergebnis der Besichtigung beschrieben.
Im Rahmen dieses Gutachtens wird ausdrücklich keine Gewähr dafür übernommen, dass - außer den aufgeführten und beschriebenen - keine weiteren Schäden und Mängel am Gebäude vorhanden sind. Dies gilt insbesondere für verdeckte Schäden und Mängel und solche, die bei der Besichtigung nicht zu erkennen gewesen sind. Insbesondere wird keine Gewähr dafür übernommen, dass die Gebäude nicht mit Schwamm oder Hausbock befallen waren oder sind.
3. Rückschlüsse auf eventuell vorhandene Altlasten im Boden oder auf eine Kontamination des Bodens infolge der jetzigen oder vorangegangenen Nutzungen können im Rahmen dieses Gutachtens nicht gezogen werden, da hierüber keine Erkenntnisse vorliegen und keine Untersuchungen unternommen worden sind. Ich bin daher - soweit im Gutachten nicht ausdrücklich etwas anderes vermerkt ist - vom unbelasteten Zustand des Bodens ausgegangen.
Eine Gewähr hierfür wird jedoch ausdrücklich nicht übernommen.
Dasselbe gilt für die Belastung der Gebäude durch gesundheitsschädliche Baustoffe (z. B. Asbest in Nachtspeicherheizungen, Spritzasbest als Brandschutz und in Deckenverkleidungen, Wasserleitungen aus Blei u. a.).
Bei aller Sorgfalt bei der Besichtigung kann ich keine Gewähr dafür übernehmen, dass derartige Stoffe tatsächlich nicht vorhanden sind. Soweit nicht gesondert vermerkt, bin ich diesbezüglich von unbelasteten Gebäuden ausgegangen.



Flurstück: 8261

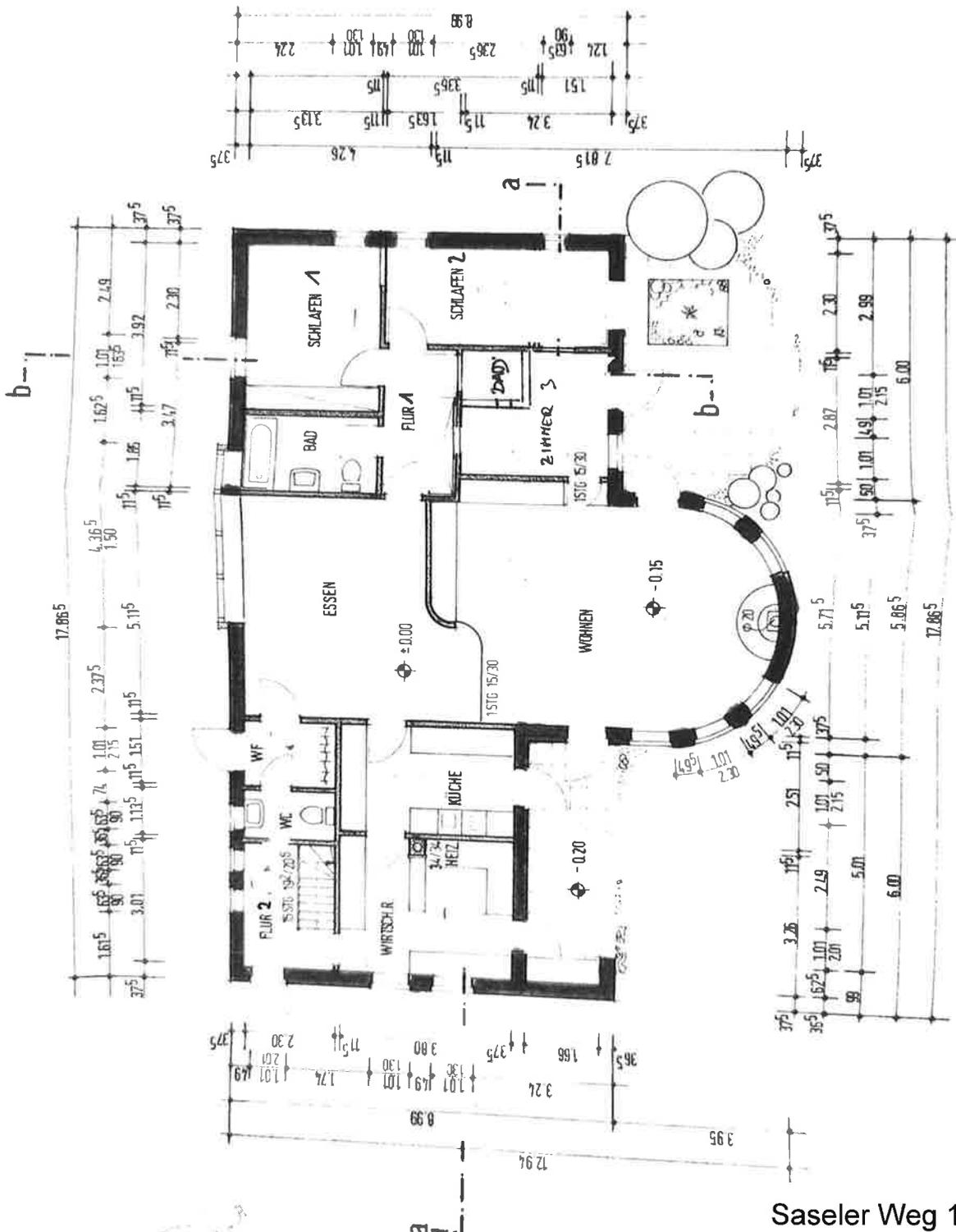
Gemarkung: Volksdorf



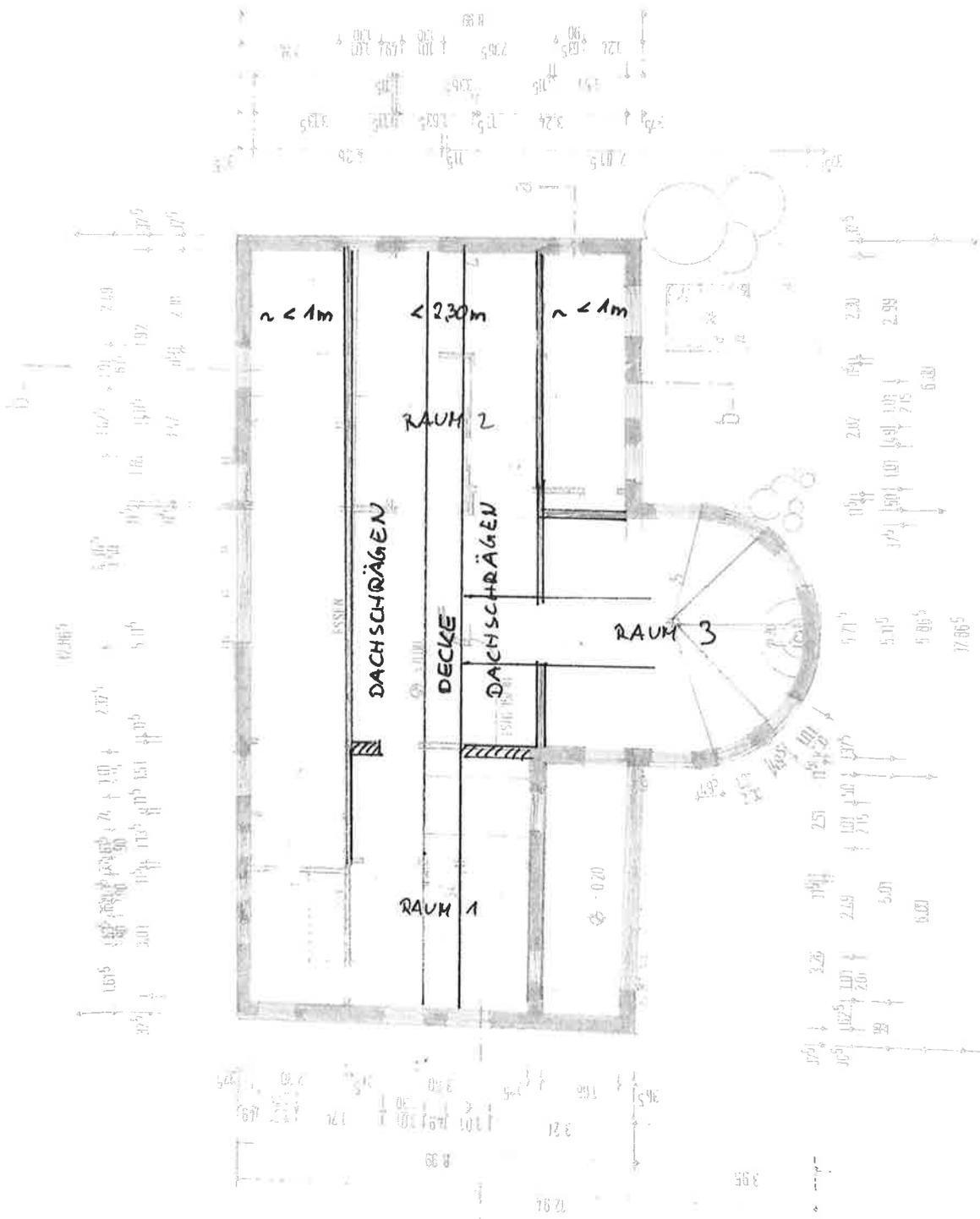
32576146

5944979

0 10 20 30 Meter



Saseler Weg 16 a
 Grundriss
 Erdgeschoss



Saseler Weg 16 a
 Grundrisskizze
 Dachgeschoss



Flurstück 8261 Gemarkung Volksdorf Bezirk Wandsbek

Gebietszugehörigkeit: Hamburg
Lage: Saseler Weg 16a,
Fläche: 871 m²
Tatsächliche Nutzung: 871 m² Wohnbaufläche (Offen)

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück
Buchung: Amtsgericht Hamburg-Barmbek
Grundbuchbezirk Volksdorf
Grundbuchblatt 11672
Laufende Nummer 1



Freie und Hansestadt Hamburg

Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke

BWFGB – Amt B, Gänsemarkt 36, D - 20354 Hamburg

Sachverständigenbüro Britta Hochbaum

Farmsener Weg 32

22391 Hamburg

Bezirksverwaltung

Anliegerbeiträge

Gänsemarkt 36

D - 20354 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 23 - 4115 Zentrale - 4242

Telefax 040 - 4279 23990

Ansprechpartner: Herr Imhoff

Zimmer: 16

Funktionspostfach:

anliegerbeitraege@bwfgb.hamburg.de

Az.: B321/1 VO 11672

Hamburg, 13.05.2024

B e s c h e i n i g u n g über Anliegerbeiträge

für das Grundstück

Straße:	Saseler Weg 16a
Grundbuch:	Volksdorf
Blatt:	11672
Flurstück:	8261

Erschließungsbeiträge

Die Straße Saseler Weg ist auf der Teilstrecke von Ende Bebauungsplan Volksdorf 42 bis Farmsener Landstraße endgültig hergestellt worden.

Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Sielbaubeiträge

Vor der Front zum Saseler Weg liegt ein Schmutzwassersiel.

Für dieses Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besielten Frontlänge/n des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Für die Herstellung eines Regenwassersieles können noch Sielbaubeiträge nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes erhoben werden.

Die Beitragspflicht für Regenwassersiele entsteht, wenn das Grundstück an ein Regenwassersiel angeschlossen ist/wird.

Sielanschlussbeiträge

Die Bescheinigung erstreckt sich nicht auf die Kosten für die Herstellung von Anschlussleitungen.

Gebühr

Die Gebühr für diese Bescheinigung beträgt 51,00 Euro.

Hierüber ergeht ein gesonderter Gebührenbescheid. Zahlungen sind aufgrund des Gebührenbescheides zu entrichten.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Imhoff'.

Imhoff



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2023-1292276

25. April 2024

**BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS
BAULASTENVERZEICHNIS**

Ihr Zeichen: Saseler Weg 16a

Für das Flurstück 8261 ---

der Gemarkung Volksdorf ---

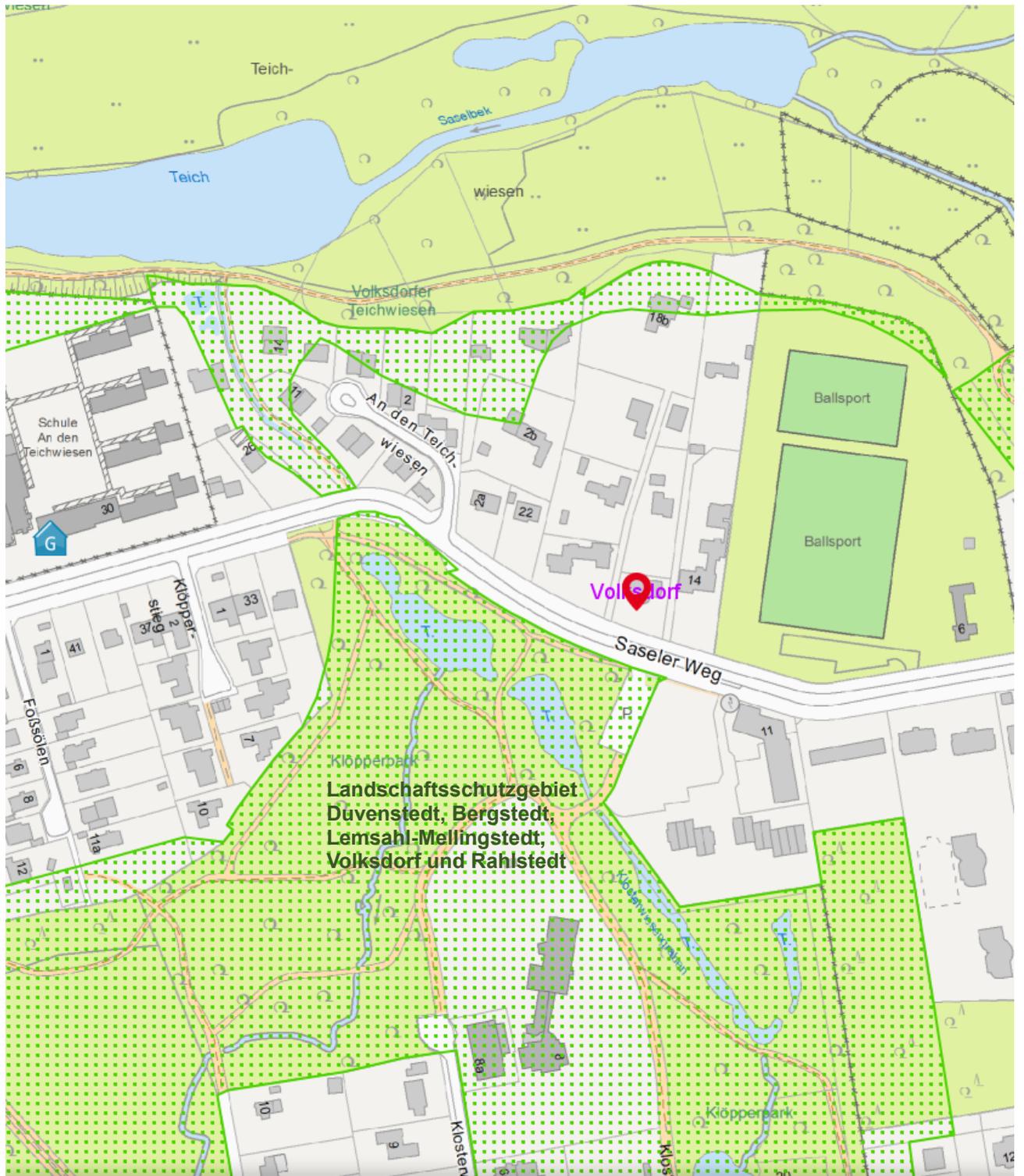
sind im Baulastenverzeichnis nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO)
vom 14. Dezember 2005 keine Belastungen eingetragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bereits vor Einführung des Baulastenverzeichnisses 1969 baulastenähnliche Belastungen oder Beschränkungen wie z.B. Hofgemeinschaften begründet worden sein können. Diese konnten bisher nicht alle in das Baulastenverzeichnis des Landesbetriebes Geoinformation und Vermessung übernommen werden. Auch die nicht in das Verzeichnis eingetragenen Belastungen können noch wirksam sein; Unterlagen darüber sind ggf. in den Bau- oder Grundstücksakten bei der zuständigen Bauaufsichtsdienststelle zu finden.

Auskünfte hierzu erteilt das Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt:

**Bezirksamt Wandsbek, Fachamt Bauprüfung, Schloßgarten 9, 22041 Hamburg,
Tel.: (040) 42881-3345, FAX (040) 42790-5149**

Diese Bescheinigung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig



(aus Geo-Online)